



重庆市国土房管局关于 加强和规范商品房预售资金管理的通知

渝国土房管〔2014〕101号

各区县（自治县）国土房管局、房管局，主城区各土地房屋权属登记中心，各相关单位：

为贯彻执行市政府办公厅《关于进一步加强和规范商品房预售资金管理的通知》（渝府办发〔2013〕169号），规范商品房预售资金收存、使用等行为，强化商品房预售资金管理，现就有关事项通知如下：

一、严格执行商品房预售资金监管开户银行和账户设立标准

（一）严格预售资金监管银行选择标准。从事商品房预售资金监管的商业银行应为支行级以上的银行，且为该商品房项目的按揭银行，达到房地产管理部门所要求的将预售资金账户管理信息与房地产管理部门联网的各项规定和技术条件，实时为房地产管理部门提供预售资金账户信息。承诺严格按照我市商品房预售资金管理的要求履行监管职责，承担相应义务。在项目销售过程中，除因房地产管理部门禁止其从事预售资金监管业务外，监管银行不得变更。

（二）规范预售资金监管账户设立数量。同一项目（以建设



工程规划许可证批准项目名称为准)建设总规模在10万平方米以下的,只能设立一个监管账户。项目建设总规模在10万平方米(含)以上的,可以设立不超过三个监管账户。项目建设总规模以土地出让合同约定的总建设规模为准。土地属划拨的,以建设工程规划许可证批准的该项目建设总规模为准。

一个预售许可证,只能设立一个预售资金监管账户。

(三)统一预售资金监管账户设立名称。在办理商品房预售许可证前,房地产开发企业应在符合条件的商业银行开设商品房预售资金监管账户,账户名称统一设立为“_____ (填房地产开发企业名称)_____项目商品房预售资金监管账户”。项目预售资金账户提供该账户对应所有预售许可批准销售楼栋的商品房预售资金总的进账、使用、余额情况。

(四)以预售许可证为单位设立监管子账户。房地产开发企业在取得预售许可后,应以一个预售许可证为单位,在预售许可证载明的预售资金监管账户下设立预售资金子账户。子账户开立后,预售资金监管银行向开发企业出具开立子账户证明,子账户证明应说明对应的预售许可证号。房地产企业应将子账户证明交由房地产交易监管部门。房地产交易监管部门在将子账号信息录入预售资金监管系统,并与监管银行相互验证通过后,开通该预售许可楼栋的网上签约系统。预售资金子账户对应每一个预售许可证批准销售楼栋的预售资金的进账、使用、余额情况。

(五)加强预售资金监管银行前期审查。房地产交易监管部



门应加强对预售方案中“项目预售资金监管银行和监管账户情况”的审查核实，严格执行开户银行和账户设立的规定标准，同时审查预售资金监管协议中关于预售资金监管账号设立内容与预售方案内容是否一致，对不符合规定的不予备案。备案后的《商品房预售方案》一式四份，一份用于办理商品房预售许可，一份提交建设管理部门，房地产管理部门存档一份，开发企业自留一份。

商品房预售方案备案管理和预售许可管理为同一部门的，应将商品房预售方案备案管理一并纳入预售许可审批环节审查办理。

二、规范商品房预售资金收存行为，确保购房款全额进入监管账户

（一）规范商品房预售资金收存行为。房地产开发企业应在与购房人签订购房合同、收取购房款的当日，将按揭购房首付款或一次性付款等购房人已支付的购房款全额存入预售资金监管账户，并向预售资金监管银行提供对应的子账号信息和购房人明细，预售资金监管银行应即时将该笔款项调整到对应子账号中。

（二）建立购房款按栋、按套管理台账。房地产交易监管部门应以楼盘表编制的栋为单位，根据楼盘表的网签成交信息、合同约定的购房款支付信息，实时掌握该栋房屋已销售房号和应进入监管账户的购房款金额，并按栋、按套建立购房款明细管理台账。

（三）加强合同登记备案环节购房款入账情况审查。在办理



商品房买卖合同登记备案时，开发企业和预售资金监管银行应按栋、按套提供已销售房屋的《商品房预售资金入账证明》（见附件）。

合同登记备案管理部门和预售资金监管部门应密切配合，建立工作协作机制，加强对购房款的入账检查和管理。

三、加强对预售资金运行情况的监督检查，及时查处违法违规行为

主城区各土地房屋权属登记中心、远郊区县房地产管理部门应切实履行职责，确定专门部门和人员负责商品房预售资金监管的具体工作，应与当地建设、金融管理部门密切协作，建立工作联系机制，及时掌握监管账户购房款入账、支取和余额情况，共同加强对预售资金运行情况的监督检查。对房地产开发企业、预售资金监管银行违反相关规定的，应会同相关部门依法查处。房地产开发企业未按规定收存预售资金的，责令其限期改正，暂停办理该开发企业的预售许可及其他交易、权属登记手续；预售资金监管银行未按照规定和承诺履行监管职责的，房地产管理部门可禁止其从事预售资金监管业务。

各级房地产管理部门应加强信息化建设，实现预售资金的信息化管理，并与预售资金监管银行实行联网管理。

四、本通知从 2014 年 3 月 1 日起执行，新办预售许可的项目均应按本通知要求执行。



附件：《商品房预售资金入账证明》

重庆市国土房管局

2014年2月8日



附件

商品房预售资金入账证明

_____:

兹证明_____单位开发建设的
_____项目，经渝国土房管（ ）预字第_____号预售许
可证批准销售，并在_____银行开立预售
资金监管子账号：_____。本次
申办该预售许可证下的商品房买卖合同登记备案的房屋共
_____套、建筑面积_____万平方米，已付购房款合计
_____万元，已于_____年_____月_____日全额进入项目预售资金子
账号内。

本次商品房预售资金入账明细表附后。

房地产开发企业（盖章）

预售资金监管银行：（盖章）

年 月 日

年 月 日

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：



商品房预售资金入账明细表

项目名称：

预售资金监管子账号：

序号	栋号	房号	购房人	证件编号	购房款 总额 (万元)	付款方式	已付 购房款 (万元)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
合计（万元）							

房地产开发企业：（盖章）

预售资金监管银行：（盖章）

年 月 日

抄送：市建委，人民银行营管部，市银监局。

